

2001년도
주택건설종합계획(안)

2001. 2

건 설 교 통 부

목 차

I . 2000년도 추진 실적	1
1. 주택시장 동향	1
2. 주요 정책 추진	4
II . 2001년도 주택시장 전망	8
III . 2001년도 주택건설 및 지원계획	9
1. 주택 건설계획	9
2. 주택자금 지원계획	13
3. 택지 공급계획	16
4. 자재 및 인력수급 대책	17
IV . 2001년도 주요 역점과제	18
1. 新 주택정책 추진	18
2. 주택금융 체제정비	19
3. 서민 주거안정 도모	20
4. 노후·불량 주택 개량 사업 활성화	21
5. 지역경제 활성화를 위한 신시가지 건설	22

※ 참고 : 시·도별 주택건설 계획

I. 2000년도 추진실적

1. 주택시장 동향

가. 주택가격

- 주택가격은 연초 외환위기 이전 수준으로 회복된 상태에서 출발하여, 연중 보합세와 상승세를 반복
- 매매가격은 하반기중 경기침체와 건설업 퇴출등에 따른 분위기 냉각으로 0.4% 상승에 그쳤으나,
- 전세가격은 월세전환에 따른 전세매물 감소와 국지적인 소형주택 수급불균형 현상 등으로 11.1% 상승
 - 특히, 8~9월 이사철 들어 강남·신도시 등 전세 선호지역에서 전세보증금 상승분의 월세전환에 따른 전환이율등 문제발생

< 주택 매매 및 전세가격 증감율('99년말 대비, %) >

구 분	종합	지역별			유형별			규모별		
		서울	광역시	중소도시	단독	연립	아파트	대	중	소
매매가	0.4	3.1	-0.6	-1.0	-1.4	0.8	1.4	-0.2	-0.1	1.1
전세가	11.1	13.8	10.4	9.5	8.2	13.4	12.2	8.6	11.5	12.7

- 다만, 주택매매 및 전세가격 상승률이 '99년도에 비해 크게 낮아져 전반적으로는 주택가격이 안정세를 유지

< 주택 매매 및 전세가격 증감율 비교 >

구분	'99	'00
매매가격	3.4%	0.4%
전세가격	16.8%	11.1%

나. 주택건설

□ 준농림지 규제강화와 도시계획구역내 용적율 제한, 건설업체 연쇄도산 등 어려운 상황 속에서도 '99년보다 7.1% 증가한 433,488호의 주택을 건설

○ 부문별로는 공공부문의 실적이 저조한 가운데 민간부문이 증가세를 주도

구분	'99	'00	증감(%)
전 체	405천호	433천호	+7.1
공 공	151	140	-7.3
· 임대	109	96	-11.9
· 분양	42	44	+4.8
민 간	254	293	+15.4

○ 지역별로는 서울에서 큰 폭으로 증가한 반면, 경기도에서는 난개발 규제강화 조치등에 따라 오히려 감소

- 수도권외 지역도 광역시는 큰 폭으로 증가하였으나, 기타 지역은 소폭 증가에 그침

구분	'99	'00	증감(%)
전 국	405천호	433천호	+7.1
수도권	237	241	+1.5
(서울)	(61)	(97)	(+57.7)
(경기)	(167)	(124)	(-25.9)
광역시	47	69	+46.4
기 타	120	123	+2.9

○ 주택 규모별로는 18~25.7평의 중형이 많이 건설되고, 18평 이하도 증가한 반면, 대형주택은 오히려 감소

구분	'99	'00	증감(%)
총 계	405천호(100)	433천호(100%)	+28천호
18평 이하	119(29.3)	132(30.6)	+13
18~25.7평	175(43.2)	208(47.9)	+33
25.7평 초과	111(27.5)	93(21.7)	-18

다. 분양상황 등

- 서울지역 아파트 분양율이 상당부분 회복되고 청약관련 통장 가입좌수도 크게 증가하였으나, 전반적인 경기하락과 지방경제 침체로 주택경기 회복에는 역부족

< 서울지역 동시 분양율 추이 >

'97년	'98년	'99년	'00년
86.6%	47.8%	81.8%	88.1%

< 청약관련 예금 좌수 현황 >

연도	합계	청약저축	청약예금	청약부금
'99	1,605,962좌	289,836	677,502	638,624
12월말	3,791,328좌	317,249	1,563,517	1,013,562
증감(%)	+136.0	+9.5	+130.8	+58.7

- 미분양주택은 '98년 7월 이후 지속적으로 감소되어 작년말 현재 전국적으로 58,550호를 기록

< 미분양 추이 >

구분	'98. 7	'99말	'00. 3	'00. 6	'00. 9	'00.12	'99 대비
· 전체	116,433호	70,872	64,550	62,838	61,058	58,550	-17.4%
· 준공후	11,684호	17,810	16,818	16,422	18,255	16,272	-8.6%

- '99년도에 크게 감소한 주택업체 부도건수가 주택경기 침체가 장기화되면서 작년에는 다시 증가

< 주택업체 부도 추이 >

구분	합계	1월	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
'98년	416개	54	42	39	40	50	42	48	27	20	20	24	10
'99년	89개	7	12	9	13	5	3	2	4	9	9	7	9
'00년	141개	18	8	10	6	15	11	13	11	4	17	16	12

2. 주요 정책추진

가. 주택자금 지원실적

- 정부재정, 국민주택기금 등 공공자금과 주택은행 등의 민영주택자금으로 총 22조 2,000억원을 지원

(단위 : 억원)

구 분	'99실적	'00실적	대비(%)
합 계	195,887	221,996	+13.7
정부재정 (국민임대주택건설)	851	1,545	+81.6
국민주택기금	74,492	84,199	+13.0
민영주택자금	120,544	136,252	+13.0

나. 택지 공급실적

- 작년중 주택건설이 가능한 공공택지 총 785만평을 공급
(수도권 321만평, 지방 464만평)

(단위 : 만평)

구 분	'99실적	'00실적	대비(%)
합 계	625	785	+25.6
· 토지공사	229	295	+28.8
· 주택공사	102	143	+40.2
· 지자체	261	272	+4.2
· 수자원공사	33	75	+127.3

- 작년중 전국 8개지구 272만평을 택지개발예정지구로 지정

○ 수도권 3개 지구(100만평), 지방 5개 지구(172만평)

※ '99년도 전국 18개 지구 420만평(수도권 7개, 194만평)

다. 주택경기 활성화시책 추진

□ 주택시장 안정을 도모하고 지역경제 활성화를 위해 주택 건설 촉진시책을 지속적으로 추진

○ 2000년도 주택시장 안정방안(1. 10)

- 11조 7,000억원의 국민주택기금을 지원
- 분양중도금 대출한도를 평형에 따라 1,500~2,000만원 인상하고, 대출금리도 0.5% 인하
- 근로자·서민주택자금 지원규모를 3조원으로 대폭 확대

○ 주택건설 촉진대책(7. 1)

- 주택건설자금 대출이자 인하조치를 연말까지 연장
- 20호 미만 공동주택 및 주상복합 건물내 주택에 대해서도 주택 건설자금 지원
- 주택 건설자금 호당 대출한도액을 500~1,000만원 인상

○ 건설산업 활성화 대책(8. 30)

- 지자체의 공공임대주택에 대해서는 사업비의 50%까지 지원
- 민간 임대사업자의 임대주택 구입자금 지원한도를 호당 3,000만원에서 6,000만원으로 인상

○ 지방건설 활성화 방안(11. 1)

- 임대주택용 택지공급을 위해 개발제한구역 해제지역내 국·공유지 및 공공기관, 지자체 등의 미분양 택지를 임대주택용으로 장기 임대
- 재개발 조합원에게 이주전세금을 신규 지원하고, 건설자금 융자이율을 7~9%에서 6~7%로 인하

라. 전세값 안정등 서민 주거안정 지원시책 추진

- 2조 8,911억원의 자금 대출을 통해 96천호의 신규 임대주택을 건설 지원
 - 특히, 재정이 30% 지원되는 국민임대주택 10천호의 신규 건설에 착수하고 5천호를 최초로 공급
- 근로자·서민 전세자금 지원을 대폭 확대
 - 지원대상 : 5인이상 사업장 근로자 → 연간 급여 3,000만원 이하인 모든 근로자와 서민
 - 호당대출 : 3,000만원→ 전세값의 1/2(5,000만원 한도)
 - 지원금액 : 당초 2,000억원 → 1조 2,000억원
- 민간임대주택 공급촉진과 임차인 주거안정을 위해 매입임대주택 구입자금과 전세보증금 차액융자제도를 신규도입
 - 매입임대주택 구입자금 : 호당 6,000만원(7%)
 - 전세보증금 차액융자금 : 인상차액의 50%(7.75%)
- 서민의 주택구입부담 완화를 위한 자금지원 확대
 - 근로자·서민 주택구입자금 지원 확대
 - 지원대상 : 5인이상 사업장 근로자 → 연간 급여 3,000만원 이하인 모든 근로자와 서민
 - 호당대출 : 4,000만원→ 집값의 1/3(6,000만원 한도)
 - 지원금액 : 당초 3,500억원 → 1조 8,000억원
 - 18평이하 주택구입에 대한 분양중도금 대출비율을 50%에서 70%까지로 확대하고, 대출이율도 8.5%에서 8%로 인하

마. 기타 주요 제도 개선사항

☐ 주거수준 제고와 주택품질 향상을 위한 제도 개선

- 인간다운 생활에 필요한 최저주거기준 도입(9월)
- 주거환경 우수주택 시범인증 실시(10월~)

☐ 주택수요 진작을 위해 주택공급에관한규칙을 개정(5월)

- 청약예금과 청약부금 가입자격을 세대주에서 20세이상 개인 으로 확대
- 청약예금 취급기관을 주택은행에서 모든 시중은행으로 다변화

☐ 재건축·재개발사업 비리방지를 위한 종합대책 마련(6월)

- 사업추진절차와 요령을 수록한 업무편람 및 매뉴얼을 제작하여 배포
- 공사도급 표준계약서 및 재건축조합 표준규약 제·개정
- 한국감정원 및 주택공사등 공공기관의 전문상담 기능 수행

☐ 쾌적한 주거단지조성을 위한 택지개발·공급제도개선(4월)

- 단독주택 및 연립·다세대 주택용지 공급비율 상향조정
- 필지별 공급방법에서 블록단위 공급도 병행하는등 단독주택 용지 공급방식 개선

☐ 대한주택보증(주) 경영개선을 위한 채무 재조정(6월)

- 기존의 미변제 대위변제액 3,000억원 신규대출로 전환
- 기존 여신 1조 4,000억원의 원금에 대해 이자율을 1%~3.5%p 인하하고 상환기환도 3년거치 7년으로 연장
- 국민주택기금에서 '01년말까지 3,000억원 융자지원

Ⅱ. 2001년도 주택시장 전망

□ 경기조정국면이 지속되고 있는 가운데, 구조조정과 금융개혁이 마무리되면 하반기부터 경기가 회복될 것이라는 전망이 우세

○ 부동산 시장도 침체 지속과 소폭 활성화 전망이 엇갈리는 가운데, 내년이후 본격적인 경기회복에 앞서 부동산·건축부문 회복도 조심스럽게 기대

□ 금년 주택건설은 시장여건상 작년수준을 유지할 것으로 보이나, 준농림지 규제 및 도시지역에 대한 용적을 강화 등 토지이용 규제강화에 따른 택지난으로 물량확대에 한계

○ 주택분양시장은 가격회복 기대심리에 따라 다소 호전될 조짐이 있으나, 건설업 퇴출·한부신문제등 돌발요인이 변수로 잠복

※ 주택경기 호전요인

- 수도권 계획도시 지정, 지방신시가지 개발등에 따른 기대심리
- 양도세 감면등 수요 촉진시책의 성과 일부 시현
- 리츠도입, 부동산 뮤쥬얼 펀드등 부동산 투자금융 확대등

□ 주택가격은 수급여건 호전에 따라 전반적으로 안정세를 유지할 것으로 보이나, 이사철과 소형임대주택 매물부족에 따른 시기별·지역별 불안요인은 상존

< 주요 연구 기관별 내년도 주택시장 전망 >

구분	국토연구원	주공 주택연구소	건설산업연구원
매매가격	전국 0.6%, 서울 2.8% 상승	전국 2~3%, 서울 5~7% 상승	0.5% 하락 또는 1.0% 상승
전세가격	전국 2.9%, 서울 5.4% 상승	전국 8~10%, 서울 10% 내외 상승	6% 내외상승

Ⅲ. 2001년도 주택건설 및 지원계획

1. 주택건설 계획

총괄

- 주택시장 안정과 지역경제 활성화를 위해 금년중 50만호를 건설하되, 민간부문의 회복속도를 감안하여 공공부문에서 25만호 건설목표 수립

구분	'00	'01	증감(%)
전체	433천호	500	+15.5
공공	140천호	250	+78.6
임대	96천호	150	+56.3
분양	44천호	100	+127.3
민간	293천호	250	△14.7

※ 민간부문의 공급물량은 경기회복 추이에 따라 상향조정 검토

- 지역별로는 주택 수요가 많은 수도권에서 30만호, 수도권외 광역시에서 7만호, 기타 지역에서 13만호 내외 건설

구분	'00	'01	'00 대비(%)
전국	433천호	500	+15.5
수도권	241천호	300	+24.5
· 서울	· 97천호	· 120	+23.7
· 인천	· 20천호	· 25	+25.0
· 경기	· 124천호	· 155	+25.0
광역시	69천호	72	+4.3
기타 지역	123천호	128	+4.1

□ 50만호 주택건설을 지원하기 위해 주택경기 활성화시책을 지속적으로 추진

○ 주택경기 침체현상이 심각한 지방을 중심으로 주택수요를 진작시키기 위해 세제지원 등을 확대

- 비수도권 지역의 주택관련 조세·공과금 부담을 2001년까지 한시적으로 경감

- 85m² 이하 신축주택구입시 5년간 양도세 면제
- 60~85m² 신축주택 구입시 취득세·등록세 25% 감면
- 85m² 이하 신축주택 구입시 국민주택채권 매입 50% 감면

- '00.9~'01년말까지 신축주택 구입을 위해 기존주택 양도시 양도세를 10% 저율과세하여 여유계층의 구매수요 진작

- 금년중 추가로 양도소득세 감면조치 확대, 취득·등록세 감면대상 확대추진

○ 안정적인 주택건설과 분양축진을 위해 유동성 위기에 처한 대한주택 보증(주)의 정상화 추진

- 지원소요 2조원중 일부는 은행권부채 출자전환으로 충당하고 나머지는 국민주택기금에서 지원하되, 기금 부족분은 공자기금 등으로 충당

○ 준농림지 개발계획이 포함된 수도권 도시기본계획 및 재정비계획을 조기에 확정하여 민간의 택지공급을 원활화

- 용인시 : 도시기본계획은 3월중, 도시재정비는 3/4분기중 확정

- 파주시 : 개발압력이 있는 지역에 대한 도시계획을 3/4분기중 확정(기본계획은 기수립)

- 김포시 : 도시기본계획은 상반기중, 재정비는 하반기중 완료

- 화성·광주군 : 기본계획은 금년말, 재정비는 내년 상반기 완료

공공부문

- 저소득 서민층의 주거안정을 위하여 15만호의 임대주택을 건설하고, 내집마련을 위한 분양주택도 10만호 건설
 - 18평이하 분양주택(임대주택은 25.7평 이하)에 대한 표준 건축비를 현실화('00.8)한 데 이어,
 - 18~25.7평 중형 임대주택에 대한 임대료 규제를 완화하는 방안 검토
 - 한시적으로 운용중인 주택건설자금 대출이율 인하기간을 금년말까지 1년 연장
 - 공공분양주택 건설자금 : 연 9.0% → 7.0%
 - 중형분양주택 건설자금 : 연 9.5% → 8.5% 등
- 사업주체별로는 주택업체에서 국민주택기금을 지원받아 20만호를 건설하도록 하고, 기타 주택공사와 지자체 등에서 5만호를 건설
 - 주택유형별로는 임대주택 15만호, 분양주택 10만호 건설
 - 주공·토공 통합을 차질없이 추진하고, 임대주택 건설·관리 기능을 강화

합계	업체	주공	지자체	국가
250천호 (100%)	200 (80%)	40 (16%)	7 (2.8%)	3 (1.2%)
- 분양(100천호)	83	10	4	3
- 임대(150천호)	117	30	3	-

민간부문

□ 민간 자금으로 총 25만호의 주택이 원활하게 건설될 수 있도록 주택관련 제도를 개선

- 지구단위계획을 수립하는 경우 10호 이상의 단독주택도 재건축조합 결성을 허용
- 서민이 안심하고 주택조합에 가입할 수 있도록 조합비횡령, 시공사와의 유착등 주택조합제도의 문제점을 개선
 - 사업 투명성 확보를 위해 조합비 사용내역 공개 의무화
 - 조합 인가시 사전에 사업부지에 대한 적합성검증 실시
- 분양보증 대상에서 제외되어 입주자 피해가 많은 주상복합 건물과 조합주택의 분양보증 방안을 검토
- 민간 투자에 의한 주택건설 활성화를 위해 프로젝트 파이낸싱, REITs, ABS 등 부동산 금융제도 정책방안 강구

□ 민간 여유자금을 임대주택 투자로 유도하기 위해 임대주택 구입자금 지원을 확대

- 매입임대주택 자금 지원조건을 현실에 맞게 개선
 - 매입임대사업자에 대한 대출보증한도(현행 6,000만원) 인상
 - 대출금리 인하 : 7% → 5%(신규주택에 한함)

2. 주택자금 지원 계획

총괄

□ 금년중 총 28조 7,102억원을 주택건설 및 구입자금등으로 지원

- 정부재정에서 총 2,364억원을 투입하여 국민임대주택 신규사업 1.5만호 및 계속사업 3.3만호의 건설을 지원
- 국민주택기금 19조 3,928억원을 조성하여 이중 11조 1,338억원을 공공주택 건설 및 중도금 대출자금 등으로 지원
- 주택은행등 민간금융기관에서 민영주택건설과 주택구입 자금 등으로 17조 3,400억원을 지원

※ 담보물건이 상대적으로 확실한 주택자금 대출의 경우 대부분의 민간금융기관에서 대출에 적극적이므로 실제 지원금액은 상향될 가능성

□ 주택경기 침체현상을 극복하고 지역경제 활성화를 위해 주택건설업체에 대해 국민주택기금이 원활하게 지원되도록, IMF 이후 지나치게 강화된 대출관련 기준 개선 추진

< 주택자금 지원실적 및 계획 >

(단위 : 억원)			
구분	'00실적	2001년 계획	증 감(%)
합계	22조 1,996	28조 7,102	+6조 5,106(29.3)
정부재정	1,545	2,364	+819(53.0)
국민주택기금	8조 4,199	11조 1,338	+2조 7,139(32.2)
민영주택자금	13조 6,252	17조 3,400	+3조 7,148(27.3)

국민주택기금

□ 공공주택 건설과 서민주택 구입 등을 확대·지원하기 위해
총 19조 3,928억원의 국민주택기금을 조성

○ 이중 11조 1,338억원은 주택건설업체와 중산·서민층에게
지원하고, 나머지 8조 2,590억원은 기금 부채상환에 사용

＜ 국민주택기금 지원 계획 ＞

지원 항목	금 액
합 계	11조 1,338억원
- 임대주택건설(15만호)	3조 1,837억원
- 분양주택건설(10만호)	1조 7,561억원
- 저소득 근로자와 서민주택 구입 및 전세자금등	3조원
- 주거환경 개선 및 뒷골목 주택개량 사업	1조 5,000억원
- 분양중도금	9,019억원
- 매입임대주택구입자금 등	7,921억원

＜ 분양주택 건설자금 ＞

○ 총 1조 7,561억원의 국민주택기금을 지원하여 중·소형
아파트등 10만호의 분양주택을 건설

구 분	물 량	지 원	지원조건
합 계	100천호	1조 7,561억원	
- 소형분양	20천호	5,795억원	호당 3,000만원, 연 7.0%
- 근로복지	15천호	498억원	호당 3,000~4,000만원, 연 7.0%
- 다세대·다가구	15천호	343억원	호당 1,000만원, 연 8.0%
- 중형분양	50천호	1조 925억원	호당 4,000만원, 연 8.5%

< 임대주택 건설자금 >

- 재정 2,364억원과 국민주택기금 3조 1,837억원 등
총 3조 4,201억원을 지원하여 공공임대주택 15만호 건설

구분	물량	지원	지원 조건
합 계	150천호	3조 4,201억원	
- 국민임대	15천호	기금 2,679억원 재정 2,364억원	호당 2,470만원, 연 3%
- 재개발임대	15천호	2,325억원	호당 3,000만원, 연 3%
- 사원임대	5천호	334억원	호당 3,000~4,000만원, 연 3%
- 소형임대	97천호	1조 7,251억원	호당 3,000만원, 연 4%
- 중형임대	18천호	7,317억원	호당 3,000~5,000만원, 연 5.5%
- 임대중도금	(55천호)	1,931억원	호당 1,000만원, 연 4.0%

< 기 타 >

- 주거환경개선지구 등 노후·불량주택 밀집지역의 주택개량
자금을 확대 지원(총 1조 5,000억원)
 - 대출금리 인하 : 평균 8.5%→ 6.5%
 - 대출한도 : 주택 종류별로 호당 2,000~4,000만원
- 재개발·재건축사업 활성화를 위해 시공사에게 총 200
억원의 운영자금을 지원하고, 재개발 조합원 및 주거환경
개선지구내 건물 소유자에게는 이주전세금을 신규로 지원
 - 사업자금 : 호당 2,000만원, 연 8.5%, 3년거치 5년상환
 - 이주 전세금 : 호당 3,000만원, 연 7.5%, 2년내상환(2회연장)
- 입주자 보호와 주택건설 촉진을 위해 부도사업장 정상화자
금으로 총 1,795억원을 지원
 - 분양주택 : 3년 이내 일시상환, 연 5.0%
 - 임대주택 : 10년거치 20년상환, 연 5.0%

3. 택지공급계획

□ 금년도 주택건설목표 50만호중 40%인 20만호 건설에 필요한 택지 850만평을 공공에서 공급하고, 나머지는 민간에서 자체 조달

○ 수도권 420만평(10만호), 지방 430만평(10만호)

□ 택지공급에 지장이 없도록 분기별 택지공급계획에 따라 공급상황을 정기 점검하되,

○ 건설경기활성화를 위해 전체물량의 61%인 520만평을 상반기에 조기 공급

< 분기별 택지 공급계획, ()는 수도권 >

구 분	계(천평)	1/4	2/4	3/4	4/4
계(천평)	8,500 (4,200)	2,187 (1,334)	2,964 (1,414)	1,361 (688)	1,988 (764)
지자체	3,045 (855)	471 (146)	920 (221)	593 (150)	1,061 (338)
토지공사	3,699 (2,211)	1,067 (678)	1,783 (1,161)	382 (184)	467 (188)
주택공사	1,196 (674)	175 (50)	175 (32)	386 (354)	460 (238)
수자원공사	560 (460)	474 (460)	86 (-)	- (-)	- (-)

※ 택지개발지구(59%) 및 도시계획·도시개발사업(41%) 등을 통해 공급

□ 향후 2-3년간의 택지수요를 감안, 금년중 780만평의 택지지구를 지정하고, 이중 수도권에 400만평을 지정

< 지역별 신규 택지 지정 >

구 분	계(만평)	상반기	하반기
전 국	780	610	170
수도권	400	320	80
지 방	380	290	90

4. 자재 및 인력수급 대책

□ 건설경기 침체로 시멘트, 레미콘, 철근, 골재 등 주요자재의 생산량이 수요를 초과하고 있어 수급 애로는 없음

○ 비주거용 건축물을 포함한 총수요도 생산능력에 미달하고 있어 주택 50~60만호 건설까지 무리없는 공급가능

< 2001년 주요 건설자재별 수요추정 >

구분	시멘트(톤)	레미콘(m³)	철근(톤)	골재(m³)
생산능력	6,188만	3억 3,045만	1,036만	-
주거용	1,853만	3,485만	349만	6,966만
총수요	4,243만	9,132만	730만	1억 5,343만

○ 자재값등 건설분야 물가지수가 하향 안정적인 보합세를 유지하고 있고, 시멘트(180만톤), 철근(23만톤)등 재고도 충분

< 건설분야 물가지수 변동추이 ('95=100) >

'97년	'98년	'99년	'00년
106.1	125.4	118.7	118.0

□ '01년 건설 인력수요가 151만명 수준으로 추정되는데 반해 '00년말 건설업 종사인력은 약 166만명으로,

○ 외환위기 이전인 '97년 200만명에 미달하고 있어 예비인력 공급이 충분하고, '00년 노임단가도 '99년 대비 2.06% 증가로 안정세 유지

※ 실업율 추이(%) : '97년 2.6 → '98년 6.8 → '99년 6.3 → '00년 3.6

※ 건설업 종사인력 추이(만) : '97년 200 → '98년 158 → '99년 163 → '00년 166

IV. 2001년도 주요 역점과제

1. 新 주택정책 추진

- 주택시장 여건변화에 따른 주택정책 기조와 방향전환 필요
 - 종래 주택시장은 만성적인 주택부족과 자금부족상황하에서 공급확대와 투기억제를 축으로 공공주도의 정책을 추진
 - 주택수급여건 개선, 민간주택금융 확대, 주택에 대한 의식변화 등에 따라 공공개입을 줄이고, 민간주도로 전환 필요
- 신주택정책의 기본방향을 정립하여 주택건설촉진법 전면개정
 - 주거생활보장에 관한 기본이념과 주택정책의 기본방향 정립
 - 공공·민간의 역할분담과 민간의 자율성 제고방안 제시
 - 민간주택금융시장 발달에 따른 공금융의 역할 재정립
 - 선진국형 환경친화적인 주택건설 및 관리기준 제시
- 주택 리모델링을 활성화하여 자원낭비, 환경훼손 등의 문제를 최소화하고 고층 아파트에 대한 관리를 효율화
 - 리모델링 관련법령과 제도적 근거를 마련하고 주민동의,충당금 적립, 자금지원등 리모델링 활성화 방안을 강구
 - 주택 개·보수 및 관리가 용이하도록 주택건설 단계에서 부터 구조변경이 용이한 설계기준을 개발·보급
- 저소득층 주거안정을 도모하고 주거의 질적 수준을 제고시키기 위해 “최저주거기준”과 “주택인증제도”를 보완 발전
 - 최저주거기준에 따라 주택임차 및 주택개량 자금 등 지원
 - 정보화 수준, 환경친화성, 입지·교통 편리성 등을 기준으로 주거수준이 양호한 주택에 대한 인증제도를 법제화

2. 주택금융체계 개편

□ 주택금융시장 여건변화에 따라 계층별지원체계 재정립

- 국민주택기금 등 공금융은 소형분양 및 임대주택 건설과 저소득층을 위한 임대사업자금 지원에 집중
- 중형이상 주택건설은 프로젝트파이낸싱, 리츠, 부동산뮤추얼 펀드 등 민간금융조달 원활화를 위한 제도정착 유도
- 중형이상 주택임대는 리츠, MBS, 주택담보대출 등 민간금융 기능정착을 통한 지원체계 확립

□ 국민주택기금의 조성·지원·운용 및 관리체계 전면 개편

- 금융시장 선진화에 따라 시장금리가 5~8% 수준까지 하락하여, 현재 단기고리로 조성하여 장기저리로 융자하는 기금조달 및 지원체계 개편 시급 ⇒ 중장기 개편방안 마련
 - 장기저리의 조성재원 확충 시급
 - 지나치게 확대된 지원대상과 사업종류를 축소하고, 저소득층용 주택건설과 임대자금으로 집중되도록 지원체계 개편 필요
- 기금관리비용 과다, 주택은행 민영화 및 국민은행과의 통합 등 여건변화에 따른 기금 관리체제 개편시급 ⇒ 종합대책 마련

구분	'80	'85	'90	'95	'00
기금 조성금리(%)	11.7	8.4	6.4	5.6	6.3
기금 운용금리(%)					
- 임대	5-11	5	3	3	3-5.5
- 분양	15-18	10	10	7.5-9.5	7.5-9.0
일반대출금리(%)	20	11.5	12.5	12.5	8.5

3. 서민 주거 안정 도모

- 재정 2,364억원과 국민주택기금 3조 1,837억원 등 총 3조 4,200억원을 지원하여 공공임대주택을 15만호 건설
 - 특히, '98~'02년간 5만호 건설 중인 국민임대주택을 금년 부터 3년간 5만호 추가 건설 추진
- 저소득 근로자·서민 주택구입 및 전세자금을 작년 수준으로 계속 지원
 - 지원대상 : 연소득 3,000만원 이하인 무주택 세대주
 - 대출한도 : 구입자금은 집값의 1/3, 전세금은 1/2까지
 - 대출규모 : 3조원 (구입 1조 8,000억원, 전세 1조 2,000억원)
- 주거형태의 선진화에 따른 임대시장 확대에 부응하여 주택임차시장 안정대책도 철저히 강구
 - 민간임대주택 공급을 늘리기 위해 임대사업자에게 임대주택 구입자금을 확대 지원 (호당 대출한도 3,000 → 6,000만원, 대출이율 7.0 → 5%)
 - 전세 갱신시 인상된 차액의 50%까지 지원하는 전세차액융자제도를 계속 시행
 - 월세 전환이자율 권장, 임대료 조정위원회 운영 등 월세세입자 보호 대책을 마련
- 민간임대 사업자 부도에 따른 보증금손실 등을 방지하기 위해 민간임대주택의 임차인 보호를 위한 종합대책 수립·시행

4. 노후·불량주택 개량사업 활성화

- 도시내 달동네 등 노후·불량주택 밀집지역에 대한 주택 정비사업을 활성화하여 서민 주거의 질적 개선을 도모하고, 일자리 창출 등 지역경제 활성화
 - 달동네 등 노후불량주택이 밀집되고 골목길 등 기반시설이 열악한 주거환경개선지구를 대대적으로 정비
 - 504개 지구의 80%에 해당하는 400개 지구에 대한 기반시설 설치비(총 1조 6천억원) 중 국고에서 50%지원
 - 금년 중 100개 지구에 대해 국고 2,000억원 지원
 - 504개 지구 126천호중 5만 세대에 대하여 '03년까지 가구당 평균 3천만원씩 주택개량 자금을 저리로 융자(연 6.5%)
 - 금년 중 17천호에 대해 5,000억원 지원
 - 주택재개발사업을 촉진시키기 위해 조합원 이주전세금을 국민주택기금에서 호당 3,000만원씩 저리(6.5%)로 지원하고, 국유지 매각조건도 완화
 - 뒷골목 노후·불량 주택에 대하여도 저리의 개량사업 자금을 지원하는 방안 검토
- 노후·불량주택 정비 제도를 (가칭)도시·주거환경정비법으로 통합하여 체계적이고 일관성있는 사업 추진 도모
 - 재건축·재개발·주거환경개선사업이 개별법에 의해 산발적으로 시행됨에 따른 문제를 최소화

5. 지역경제 활성화를 위한 신시가지 건설

- 주택경기 활성화와 지역균형 개발을 동시에 달성할 수 있도록 권역별로 특성화된 신시가지를 건설 지원
 - 지역경제 활성화의 돌파구가 될 계획적 신시가지를 아산·대전·부산·대구·전주·목포 등 6개 지방 거점 도시에 단계적으로 개발
- 수도권 주택시장 안정을 위해 필요한 매년 20만호 이상의 신규 주택 공급을 위해 계획도시 개발을 적극 추진
 - 난개발 방지와 수도권 공간구조 개편을 위해 200~300만평 규모의 친환경적 계획도시 3개 정도를 추진
- 국토이용체계 개편에 따라 보존과 개발이 조화를 이루는 주거단지 및 도시개발을 위한 제도적 장치를 마련
 - 도시개발 절차를 종합적·체계적으로 정비한 계획적 개발로 도시 경쟁력 강화와 환경 친화적인 도시개발 유도
 - 도시개발사업에 민간의 참여를 활성화하여 지역경기 활성화 및 지역 균형 개발 도모

※ 참고

시 · 도별 주택건설 계획

(단위 : 호)

구분	계	공공			민간
		소계	분양	임대	
합계	500,000	250,000	100,000	150,000	250,000

수도권	300,000	150,000	60,000	90,000	150,000
서울	120,000	60,000	24,000	36,000	60,000
인천	25,000	12,500	5,000	7,500	12,500
경기	155,000	77,500	31,000	46,500	77,500

수도권외	200,000	100,000	40,000	60,000	100,000
부산	20,000	10,000	4,600	5,400	10,000
대구	15,000	7,500	3,600	3,900	7,500
광주	10,000	5,000	2,600	2,400	5,000
대전	13,000	6,500	3,200	3,300	6,500
울산	14,000	7,000	3,500	3,500	7,000
강원	12,000	6,000	2,100	3,900	6,000
충북	13,000	6,500	2,300	4,200	6,500
충남	16,000	8,000	2,600	5,400	8,000
전북	13,000	6,500	2,300	4,200	6,500
전남	16,000	8,000	2,400	5,600	8,000
경북	22,000	11,000	3,800	7,200	11,000
경남	31,000	15,500	5,600	9,900	15,500
제주	5,000	2,500	1,000	1,500	2,500